SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199778 - GO (2026/0088857-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	F L DE O
ADVOGADOS	:	LORRANE DUARTE LEAO - GO063722
		RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
AGRAVADO	:	REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	RONY JEAN MENDES DOS SANTOS - GO034257

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. DISSÍDIO. PREJUDICIALIDADE.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

3. A aplicação de óbices sumulares torna prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648841 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:54:38
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: e0176474-28f0-4cf6-a7f7-5d5ae20bd907

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199778 - GO (2026/0088857-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	F L DE O
ADVOGADOS	:	LORRANE DUARTE LEAO - GO063722
		RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
AGRAVADO	:	REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	RONY JEAN MENDES DOS SANTOS - GO034257

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. DISSÍDIO. PREJUDICIALIDADE.
1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.
2. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.
3. A aplicação de óbices sumulares torna prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por F L DE O contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL. DUPLA APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. TAXA DE OCUPAÇÃO. RETROATIVIDADE DA LEI. EXTINÇÃO DA DÍVIDAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRIMEIRO APELO PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO ADESIVO E SEGUNDO APELO NÃO CONHECIDOS.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Trata-se de apelações cíveis interpostas por devedores fiduciantes contra sentença que julgou procedente ação de reintegração de posse, condenando-os ao pagamento de taxa de ocupação e encargos condominiais. A incorporadora interpôs recurso adesivo, questionando a ausência de declaração de regularidade dos atos executórios e a exoneração da obrigação de restituir valores.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*

Documento eletrônico VDA58864552 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:13
Código de Controle do Documento: c2724cec-0175-40e5-b366-65e2ca5b345c

2. Há três questões em discussão: (i) a aplicabilidade retroativa do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, com a redação dada pela Lei n. 13.465/2017, à cobrança da taxa de ocupação em contrato anterior à alteração legislativa; (ii) a extinção da dívida, incluindo a taxa de ocupação, pela frustração dos leilões; (iii) o critério de cálculo dos honorários advocatícios.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. Nos termos do art. 99, § 7º, do CPC, indeferido o pedido de concessão da gratuidade da justiça formulado em sede recursal, deve o recorrente recolher o preparo no prazo concedido pelo relator. Transcorrido in albis o prazo, o 2ª recurso de apelação cível deve ser considerado deserto.
4. Constatada a ausência de sucumbência recíproca, requisito de admissibilidade indispensável para a interposição do recurso adesivo, conforme preceitua o § 1º do artigo 997 do Código de Processo Civil, o seu não conhecimento é medida impositiva.
5. A aplicação retroativa do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997 viola o princípio da irretroatividade da lei, prejudicando o direito adquirido e o ato jurídico perfeito. A lei aplicável é a anterior à alteração legislativa, que prevê a contagem da taxa de ocupação a partir da data do leilão.
6. A frustração dos leilões extingue apenas o saldo devedor do financiamento, não abrangendo a taxa de ocupação, que tem natureza distinta e decorre da posse indevida do imóvel após a consolidação da propriedade.
7. Os honorários advocatícios devem incidir sobre o valor da condenação, a ser apurado em liquidação de sentença.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Primeiro apelo parcialmente provido. Recurso adesivo e segundo apelo não conhecidos. Teses de julgamento: '1. A aplicação do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997, com redação dada pela Lei n. 13.465/2017, não pode ser retroativa. 2. A taxa de ocupação deve ser calculada conforme a redação original do art. 37-A da Lei n. 9.514/1997. 3. Os honorários advocatícios serão calculados sobre o valor da condenação, apurado em liquidação de sentença'. " (e-STJ fls. 937/938).

No recurso especial, a parte recorrente alega que o aresto estadual contrariou os arts. 11 e 489 do Código de Processo Civil, pois o julgado careceu de fundamentação.

Sustenta ainda, além de dissídio jurisprudencial, que o art. 27, § 3º, I, e § 5º, da Lei 9.514/1997 foi violado, pois sendo o segundo leilão negativo, a dívida deveria ser extinta.

Sem as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à ofensa aos arts. 11 e 489, verifica-se que as matérias versadas nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

Documento eletrônico VDA58864552 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:13
Código de Controle do Documento: c2724cec-0175-40e5-b366-65e2ca5b345c

A propósito:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. ***AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF****. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."*
(EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.
1. ***A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial****.*
2. ***O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma****.*
3. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 1.097.857/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 10/11/2017 - grifou-se)

Em relação à ofensa ao art. 27, § 3º, I, e § 5º, da Lei 9.514/1997, transcreve-se, por oportuno, a fundamentação do aresto recorrido:

> *"(...)*
> *Por fim, o § 3º do art. 27 da Lei n. 9.514/97 dispõe que a dívida se extingue com a frustração dos leilões apenas no que se refere ao saldo devedor do financiamento, compreendendo juros, penalidades e encargos moratórios.*
> *No entanto,* ***a taxa de ocupação tem natureza distinta,*** *pois decorre da posse exercida pelo devedor fiduciante após a consolidação da propriedade, conforme previsto no art. 37-A da referida lei.*
> *Dessa forma, não há que se falar em extinção da obrigação de pagar a taxa de ocupação, pois permitir o contrário configuraria enriquecimento sem causa da primeira apelante, que usufruiu do bem sem qualquer contraprestação, em prejuízo do primeiro apelado.*
> *Diante do exposto, a sentença recorrida deve ser reformada para que a taxa de ocupação seja calculada nos moldes da redação original dada ao art. 37-A pela Lei 10.931/2004."* (e-STJ fl. 947-grifou-se).

Extrai-se das razões recursais que a recorrente não refutou o referido fundamento adotado pela Corte local, o que desafia o óbice constante da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Ademais, registra-se que, conforme jurisprudência desta Corte, a aplicação de óbices sumulares torna prejudicada a análise da alegada divergência jurisprudencial

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 926 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. TEORIA FINALISTA MITIGADA. SÚMULA N. 7/STJ.

Documento eletrônico VDA58864552 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:13
Código de Controle do Documento: c2724cec-0175-40e5-b366-65e2ca5b345c

1. O Tribunal de origem não examinou, ainda que implicitamente, o art. 926 do CPC, incidindo os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF ante a ausência de prequestionamento.
2. A aferição de vulnerabilidade técnica e a pretendida inversão do ônus probatório, à luz da teoria finalista mitigada, dependem das particularidades fáticas da causa, cuja revisão demanda reexame de provas, vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).
3. A aplicação de óbice processual pela alínea "a" quanto à mesma matéria prejudica o exame do dissídio jurisprudencial pela alínea "c".
Agravo interno improvido."
(AgInt no AREsp n. 2.805.829/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 18/6/2026-grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58864552 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:13
Código de Controle do Documento: c2724cec-0175-40e5-b366-65e2ca5b345c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.199.778 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0088857-1

Número de Origem:
519361295 51936129520218090051

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: F L DE O
ADVOGADOS	: RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
	LORRANE DUARTE LEAO - GO063722
AGRAVADO	: REMO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO	: RONY JEAN MENDES DOS SANTOS - GO034257

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59610677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:55:41
Código de Controle do Documento: 23f8c7de-9d6d-43de-846a-d0e32509477b

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:55:41
Código de Controle do Documento: 23f8c7de-9d6d-43de-846a-d0e32509477b